Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2014–2015

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 166 **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 april 2015

Hierbij doe ik u de beantwoording toekomen op de vragen die uw Kamer mij heeft gesteld op 24 maart 2015, naar aanleiding van mijn brief over de positionering van de Autoriteit woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 369). Deze antwoorden vindt u in de bijlage.

Ook geef ik een overzicht van de voortgang van de aangenomen moties die gaan over de sector van toegelaten instellingen.

Voortgang aangenomen moties

Zowel bij de behandeling van de novelle op de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (11 december 2014) als in het verslag van het algemeen overleg over de toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Autoriteit woningcorporaties (17 maart 2015), zijn door uw Kamer moties ingediend. In deze brief zet ik, voor zover ik dit niet reeds in de beantwoording van Kamervragen inzake het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) heb gedaan (Kamerstuk 32 847, nr. 155), uiteen op welke manier ik invulling geef aan de aangenomen moties.

Moties uit het VAO d.d. 17 maart 2015

De moties Van Vliet/Karabulut (Kamerstuk 32 847, nr. 156) over de goedkeuring van het treasurystatuut van toegelaten instellingen, Monasch/Van der Linde (Kamerstuk 32 847, nr. 160) over de inwerkingtreding van de norm van 95% passend toewijzen per 1 januari 2016 en Monasch/Schouten (Kamerstuk 29 453, nr. 162) over verhoging van het maximumbedrag per verhuurde eenheid voor leefbaarheidsuitgaven zijn verwerkt in het BTIV 2015 dat momenteel ter advisering bij de Raad van State ligt.

De motie Karabulut (Kamerstuk 32 847, nr. 158) vraagt de regelingen voor verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen aan de Tweede Kamer

kst-32847-166
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2015

voor te leggen. De regels voor verkoop van sociale huurwoningen zijn vastgelegd in het BTIV 2015 die aan uw Kamer is voorgelegd. In aanvulling daarop zullen in de ministeriële regeling criteria worden gesteld aan de overdracht van woningen aan dochtermaatschappijen. Inmiddels heb ik, vooruitlopend op de nieuwe regeling, een circulaire gepubliceerd[1] waarmee een extra toets wordt aangebracht met betrekking tot het aantal te liberaliseren woningen dat in een dochtermaatschappij wordt ondergebracht. De circulaire treft u bijgaand aan. Deze circulaire zal het uitgangspunt zijn voor de uitwerking in de ministeriële regeling.

Naar aanleiding van de motie Karabulut/Monasch (Kamerstuk 32 847, nr. 159) over het stimuleren van toegelaten instellingen tot huurverlaging heb ik tijdens het debat aangegeven dat de invoering van de passendheidsnorm al een stimulans geeft aan toegelaten instellingen om voor een toereikende betaalbare woningvoorraad te zorgen, zo nodig door verlaging van huurprijzen of verminderende harmonisatie. Daarnaast is het mogelijk dat huurders die een of meer inkomensafhankelijke huurverhogingen hebben gehad en wier inkomen inmiddels gedaald is tot onder de doelgroepgrens voor de huurtoeslag, een huurverlaging kunnen afdwingen tot het niveau waarbij huurtoeslag kan worden aangevraagd. Ook in andere gevallen is het voor verhuurders, op vrijwillige basis, mogelijk om de huurprijs te verlagen als de huurder te maken heeft met een aanzienlijke inkomensdaling, bijvoorbeeld door werkloosheid. Knelpunt is dat de verhuurder niet het recht heeft om de huur weer naar het oude niveau te verhogen als het inkomen van de huurder weer op het vroegere niveau of boven het huurtoeslagniveau is teruggekeerd. Ik laat momenteel onderzoeken of nadere wettelijke maatregelen mogelijk en wenselijk zijn; ik zal uw Kamer hierover op korte termijn informeren.

De motie Monasch (Kamerstuk 32 847, nr. 161) vraagt na te gaan hoe de betaalbaarheid van huren zich ontwikkelt voor de groep huurders met een jaarinkomen tot 5.000 euro boven de huurtoeslaggrens, indien nodig oplossingsrichtingen te formuleren om de armoedeval bij deze groep huurders te verkleinen en de Kamer daar jaarlijks bij de Staat van de Volkshuisvesting over te rapporteren. Het onderzoek Woon2015, waarvan de uitkomsten in het voorjaar 2016 beschikbaar komen, biedt de benodigde informatie om op deze vraag in te gaan. In de rapportage naar aanleiding van Woon2015 zal uw Kamer te zijner tijd specifiek geïnformeerd worden over de groep huurders met een inkomen tot 5.000 euro boven de huurtoeslaggrens.

Momenteel wordt, conform de motie Monasch (Kamerstuk 32 847, nr. 163) overleg gepland met het CFV, WSW en Aedes over de formule voor overcompensatie. Gezien mijn ambitie om het BTIV 2015 op 1 juli in werking te laten treden, zal het overleg voor 1 mei plaatsvinden in verband met tijdige publicatie in de Staatscourant.

Moties uit de plenaire behandeling van de novelle d.d. 11 december 2014

Ik ben nog in afwachting van de reactie van Aedes op het verzoek om de topsalarissen in de sector onder de collectieve arbeidsovereenkomst (CAO) te laten vallen (Kamerstuk 33 966, nr. 38). De reactie wordt u zo spoedig mogelijk na ontvangst toegestuurd. Ik ga ervan uit dat de CAO-partijen, vakbonden en Aedes, wensen omtrent het onderbrengen van de salarissen van directeuren en bestuurders in de CAO bij de door hen aangestelde verkenner aan de orde zullen stellen.
In aansluiting op mijn brief van 23 december 2014 over de Wet verlaging bezoldigingsmaximum WNT (WNT-2) doe ik u hierbij het voorstel van de

---

[1] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW) voor de staffelregeling per 1 januari 2016 toekomen. Dit voorstel past op zichzelf binnen de kaders van de WNT-2 en biedt een objectieve en evenwichtige basis voor een door mij vast te stellen regeling. De besturen van VTW en NVBW zijn zich ervan bewust dat gedurende dit overgangsjaar in beperkte mate nieuwe bezoldigingsafspraken mogelijk zijn die uitkomen boven de voorgestelde bedragen voor 2016. Hun aangekondigde oproep aan hun leden om hiermee zeer terughoudend om te gaan, steun ik nadrukkelijk. Ik streef ernaar op korte termijn duidelijkheid te bieden over de regeling voor 2016, zodat de sector de bezoldigingsafspraken op de nieuwe norm kan baseren. Met het oog daarop hoop ik op een spoedige reactie van Aedes.

De motie Knops (Kamerstuk 32 847, nr. 42) betreft het evalueren van de Aedesbenchmark inzake de bedrijfslasten een jaar na inwerkingtreding van de nieuwe Woningwet en het eventueel verplicht stellen van deelname aan de benchmark. In 2015 verschijnt voor de tweede keer de Aedesbenchmark bedrijfslasten in relatie tot klanttevredenheid. Aedes werkt in 2015 aan een verbetering om de vergelijkbaarheid van de resultaten van toegelaten instellingen te vergroten. De soms zeer uiteenlopende resultaten die in 2014 geconstateerd werden, geven aanleiding voor een kwalitatieve verbeterslag. De motie verzoekt mij om deelname aan de Aedesbenchmark, na evaluatie in 2016, eventueel te verplichten voor alle toegelaten instellingen. Mijn inzet in het overleg met Aedes is groei naar 100% deelname, eerst vrijwillig en indien nodig na 2016 verplicht. Op grond van het BTIV 2015 kan het toetsingskader van Aedes (de Aedesbenchmark) van toepassing worden verklaard voor alle toegelaten instellingen.

De motie Knops (Kamerstuk 32 847, nr. 44) betreft de Staat van de Volkshuisvesting die aan de Kamer dient te worden voorgelegd. Deze zal jaarlijks in januari aan de Tweede Kamer worden voorgelegd, de eerste keer in 2016. Hierin wordt, conform de motie, een overzicht gegeven van de stand van zaken van de implementatie van de woonvisies en hoe gemeenten de regionale werkgebieden invullen.

De motie Monasch (Kamerstuk 32 847, nr. 56) vraagt om inzichtelijk te maken op welke wijze gemeenten via de achtervangpositie meer kunnen sturen op de prestaties van toegelaten instellingen waarvoor zij garant staan. Met het WSW zijn afspraken gemaakt over het individueel beschikbaar stellen van informatie voor gemeenten over de borgingsruimte en investeringscapaciteit van toegelaten instellingen. Gemeenten kunnen met die informatie de achtervangpositie concreter vastleggen in prestatieafspraken.

Stresstest liquiditeitsrisico derivatenportefeuille

Als bijlage bij deze brief bied ik u de uitkomst van de stresstest liquiditeitsrisico derivatenportefeuille per ultimo 2014 van het CFV aan[2]. In tegenstelling tot de vorige stresstest is de kwaliteit van de aangeleverde gegevens, voor zover vast te stellen door CFV, in orde. 34 van de 35 geselecteerde toegelaten instellingen doorstonden de stresstest. Deze toegelaten instellingen hadden hun beheersingsmaatregelen rond het liquiditeitsrisico van hun derivatenportefeuille op orde. Bij de instelling die niet voldeed aan de stresstest is het bestuur en raad van toezicht ter verantwoording geroepen door de toezichthouder en is een verbeterplan opgesteld. Tevens meldt het CFV in het kader van het toezicht vanuit de

[2] Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

Beleidsregels derivaten dat op dit moment acht toegelaten instellingen niet aan de daarin gestelde buffereis voldoen. Deze instellingen hebben een plan van aanpak opgesteld om dit op korte termijn te herstellen. De uitvoering van de plannen van aanpak wordt door het CFV gemonitord.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

Beantwoording van vragen inzake Autoriteit woningcorporaties

Hierbij ontvangt u de antwoorden op de vragen met het kenmerk 2015D10657 die zijn gesteld naar aanleiding van mijn brief over onder meer de positionering van de Autoriteit woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 369).

Vraag

Voor de leden van de SP-fractie was niet duidelijk welke scenario's voor de positionering van de Autoriteit Woningcorporaties zijn onderzocht. Welke afwegingen liggen ten grondslag aan de positionering onder de ILT afgezet tegen de plaatsing direct onder het ministerie, zo vroegen de leden van de SP-fractie. Graag zien deze leden en overzicht van de mogelijke opties van positionering van de autoriteit alsmede de voor- en nadelen daarbij. De leden van de SP-fractie vernamen graag welke optie het beste past bij een zo onafhankelijk mogelijke positionering van de Autoriteit woningcorporaties waarbij een eigen identiteit en krachtige uitstraling naar de sector toe tot hun recht komen.

Antwoord

Ten behoeve van de positionering van de Autoriteit woningcorporaties zijn verschillende opties bekeken. Zo is onder andere gekeken naar de optie van een toezichtdienst binnen het Ministerie van BZK, positionering bij de ILT, en onderbrenging bij de AFM of DNB.

Tegen de achtergrond van het eerdere beleidsvoornemen van afzonderlijk *financieel* toezicht op corporaties is verkend of een losse financiële toezichtdienst binnen het Ministerie van BZK mogelijk zou zijn. De mogelijkheden daartoe zijn praktisch verkend. Zowel voor de inrichting van de rijksdienst als voor de werking van het stelsel zouden hier een aantal bezwaren aan kleven. Met betrekking tot de inrichting van de rijksdienst zou deze dienst klein zijn, omdat BZK verder geen rijksinspecties in huis heeft. Die toezichtdienst zou haar professionaliteit en reputatie op alle terreinen zelf op moeten bouwen en onderhouden, zonder synergiemogelijkheden op toezichtprocessen. Ten aanzien van de werking van het stelsel zou het risico bestaan dat beleid en toezicht vermengd raken. Hetzij wordt het toezicht overvleugeld door politieke of beleidsopvattingen, hetzij krijgt de toezichthouder zelf steeds meer de focus op politiek en het beleid in plaats van op de samenleving en de instellingen die onder toezicht staan. Omgekeerd is er een risico op «regulatory capture», verkleving met de sector. Het bewaren van onafhankelijkheid en het vinden van het juiste evenwicht is in deze gevallen moeilijk.

Na de keuze van de Tweede Kamer voor *integraal* toezicht op corporaties door een sterke *onafhankelijk* opererende Autoriteit woningcorporaties is opnieuw bezien waar het toezicht het beste gepositioneerd kan worden in de rijksdienst, mede ook in het licht van het bredere kabinetsbeleid rond samenwerking in het toezicht. Daarbij is de optie ILT logischerwijs in beeld gekomen, omdat daar ook reeds het huidige volkshuisvestelijk toezicht op corporaties is ondergebracht en dit al een grote professionele en onafhankelijke toezichtdienst is. In mijn brief van 5 februari aan uw Kamer heb ik reeds uiteengezet op welke manier de Autoriteit woningcorporaties daar kan worden gepositioneerd, waarbij op een goede manier invulling kan worden gegeven aan de wensen vanuit de Kamer ten aanzien van onder meer onafhankelijkheid, slagvaardigheid, herkenbaarheid en professionaliteit.

Ten derde is de optie van onderbrenging bij AFM of DNB bekeken omdat beide beschikken over financiële en bancaire expertise die ook nodig is bij het financieel toezicht op woningcorporaties. Vanuit de noodzakelijke expertise liggen daar dus raakvlakken. Bij het toezicht gaat het echter niet alleen om expertise, maar ook om affiniteit met het werkterrein en de wettelijke context. Dit speelt temeer nu de Autoriteit niet alleen het financieel toezicht gaat doen, maar het integrale toezicht op woningcorporaties. Dat past niet goed bij de smallere (financiële) invalshoek van AFM en DNB. Plaatsing bij AFM of DNB wekt bovendien de indruk dat corporaties private marktpartijen of financiële instellingen zouden zijn, terwijl het gaat om maatschappelijke instellingen met een publieke taak. In de nieuwe wet wordt deze maatschappelijke functie van corporaties juist ook verder versterkt.

Alles afwegende is de optie om de Autoriteit woningcorporaties bij de ILT te positioneren de beste gebleken.

Vraag

Na kritiek van de financieel toezichthouder zelf, kritische rapporten over het toezicht en zelfs een parlementaire enquête moet het toezicht snel verbeterd worden. De Tweede Kamer heeft daar zelf het initiatief toe genomen. Een goede uitwerking is nu cruciaal. De leden van de SP-fractie vroegen of de Minister zich hierin kan vinden. Er moet immers een waakhond met tanden worden opgericht, wat tot dusver onvoldoende is gebeurd.

Antwoord

Het is inderdaad van groot belang dat het toezicht op corporaties wordt versterkt. De huidige toezichthouders hebben daartoe de afgelopen tijd wel al een aantal maatregelen genomen, onder meer door invoering van het risicogerichte toezicht en ook meer toezicht ter plaatse («on site»), maar de komende tijd zal hier nog veel ontwikkeling plaats vinden. De toezichthouders beschikken daarnaast sinds 2014 over sanctie-instrumenten («tanden») waarmee zij zelfstandig kunnen ingrijpen bij corporaties. In het kader van de nieuwe Woningwet wordt momenteel gewerkt aan een uitbreiding van het toezicht. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de invoering van een geschiktheidstoets voor bestuurders en commissarissen die per 1 juli bij inwerkingtreding van de Herzieningswet voor alle benoemingen en herbenoemingen zal gelden.

Vraag

De leden van de SP-fractie zijn tevreden dat de Minister meermaals heeft toegezegd dat alle medewerkers van het CFV hun baan kunnen houden. Het behoud van kennis en kunde is voor de leden van de SP-fractie van belang. Dat geldt ook voor de medewerkers van het huidige volkshuisvestelijke toezicht. De vraag was hoe de wisselwerking tussen het volkshuisvestelijk en financieel toezicht zal worden vormgegeven.

Antwoord

Het huidige volkshuisvestelijke en financieel toezicht wordt samengebracht in de Autoriteit woningcorporaties binnen de ILT, met behoud van de kennis en expertise van de huidige medewerkers bij CFV en ILT. Binnen deze organisatie zal gewerkt worden aan een nieuwe, integrale visie voor het toezicht op woningcorporaties. Het risicogerichte toezicht wordt versterkt doordat dan in één organisatie signalen vanuit de verschillende deelterreinen kunnen worden samengebracht, waardoor een completer

beeld ontstaat van de corporatiesector als geheel en van afzonderlijke corporaties. Op basis hiervan kan de autoriteit dan ook sneller en effectiever interveniëren wanneer dit nodig is.

Vraag

Tot slot wilden de leden van de SP meer weten over de periode waarin de nieuwe wet op 1 juli aanstaande ingaat en de autoriteit wordt gevormd. Het is nog onduidelijk hoe de continuïteit van toezicht zal worden vormgegeven in organisatorische zin. De taken zullen immers uitgevoerd moeten blijven worden. De leden van de SP-fractie vroegen de Minister om een toelichting op deze punten.

Antwoord

Vanaf 1 juli 2015 gaat de Autoriteit woningcorporaties van start. Deze is op dat moment vormgegeven in een tijdelijke werkorganisatie Autoriteit woningcorporaties bestaande uit een unit volkshuisvestelijk toezicht te Utrecht en een unit financieel toezicht te Baarn (huidige kantoorlocatie CFV). De continuïteit van het toezicht vanaf 1 juli a.s. is daarmee geborgd. De tijd tot 1 januari 2016 wordt vervolgens gebruikt om op zorgvuldige wijze de organisatie inclusief de plaatsing van alle medewerkers vorm te geven.

Vraag

De leden van de SP-fractie vroegen naar de exacte positie van de nieuwe autoriteit na 1 januari 2016. Deze leden zijn van mening dat de Autoriteit Woningcorporaties geen onderafdeling van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) moet worden, zoals nu wel het geval lijkt te worden.

De leden van de D66-fractie vroegen of de Autoriteit woningcorporaties een apart domein binnen de ILT wordt.

Antwoord

Vanaf 1 januari 2016 zal de autoriteit als een apart domein binnen de ILT zijn vormgegeven.

Vraag

De leden van de D66-fractie vroegen of het hoofd van de Autoriteit woningcorporaties direct onder de Inspecteur-Generaal van de ILT staat.

Antwoord

De directeur van de Autoriteit woningcorporaties staat inderdaad organisatorisch direct onder de inspecteur-generaal van de ILT.

Vraag

De leden van de D66-fractie vroegen welke zeggenschap de Inspecteur-Generaal van de ILT krijgt over de werkwijze en het toezichtsproces van de Autoriteit Woningcorporaties.

Antwoord

De Inspecteur-Generaal van de ILT staat aan het hoofd van de ILT en is daarmee verantwoordelijk voor de organisatie als geheel, net zoals de secretaris-generaal de hoogste ambtenaar is van een departement.

Daarbinnen worden de diverse feitelijke verantwoordelijkheden zoveel mogelijk neergelegd binnen de diverse domeinen van toezicht. De Autoriteit woningcorporaties zal haar verantwoordelijkheid voor werkwijze en het toezichtproces zelf waarmaken en daar ook door de Minister op aanspreekbaar zijn. Op zijn beurt is en blijft de Minister – binnen de context van de scheiding tussen beleid en toezicht – politiek aanspreekbaar op het toezicht door de Autoriteit.